

PROGRAMA COOPERATIVO DE VECINDARIO ASEQUIBLE (ANCP)

PREGUNTAS FRECUENTES

Exención de responsabilidad: Las respuestas están sujetas a cambios y no deben considerarse como declaraciones o garantías para inducir a posibles compradores a adquirir unidades de vivienda o participación en el edificio. Cualquier posible comprador debe buscar asesoramiento legal que se base en sus circunstancias particulares antes de realizar la adquisición.

Programa

- [¿Qué es el Programa Cooperativo de Vecindario Asequible \(ANCP\)?](#)
- [¿Por qué estamos agrupando edificios para la remodelación?](#)
- [Después de la construcción, ¿cada edificio será parte de una cooperativa de viviendas agrupadas?](#)

Programa de Alquiler Interino (TIL)

- [¿Cuál es la función del coordinador del edificio del Programa de Alquiler Interino \(TIL\) del Departamento de Preservación y Desarrollo de Viviendas \(HPD\)?](#)
- [¿El coordinador del edificio del TIL del HPD continuará involucrado con el edificio una vez que comience el proceso de desarrollo?](#)

Restoring Communities Housing Development Fund Corporation (HDFC)

- [¿Qué es Restoring Communities HDFC?](#)
- [¿Cuál es la función de Restoring Communities?](#)
- [¿Por qué se utiliza a Restoring Communities como tercero para retener el título de propiedad?](#)

Desarrollador

- [¿Cuál es la función del desarrollador?](#)
- [¿Cómo se elige un desarrollador para una propiedad?](#)
- [¿Se venderán los edificios del TIL a los desarrolladores para que los usen para alquiler?](#)
- [¿Cuándo se reembolsará al desarrollador su contribución de capital?](#)

Inquilinos: Precio de compra para integrantes

- [¿Cuál es el precio de compra para los inquilinos que viven en el edificio del TIL?](#)
- [¿Existe alguna ayuda para los inquilinos que no pueden pagar el precio de compra?](#)
- [¿Cuándo se requiere que los inquilinos existentes tengan los \\$2,500 necesarios para comprar su participación en la cooperativa?](#)
- [Si un inquilino no compra la unidad, ¿puede permanecer en el edificio como inquilino?](#)

Inquilinos: Asequibilidad de mantenimiento

- [¿Por qué el ANCP necesita la información de mis ingresos?](#)
- [¿Qué es una tarifa de mantenimiento?](#)
- [¿Cuál será el costo de mantenimiento mensual para cada apartamento y cómo se calcula?](#)
- [¿Estará disponible la Sección 8 para los accionistas?](#)
- [¿Cuánto tiempo tarda en entrar en vigor la Sección 8?](#)

Inquilinos: Administración del edificio durante la construcción

- [¿Será necesario que la Asociación de Inquilinos \(TA\) renuncie a su arrendamiento neto con la ciudad?](#)
- [¿Pueden los miembros de la junta directiva seguir recibiendo el pago de una tarifa administrativa una vez que la propiedad se transfiera a Restoring Communities?](#)
- [¿Qué sucederá con los fondos para gastos operativos de la cuenta corriente?](#)

Inquilinos: Reubicación

- [¿Se reubicará a los inquilinos en edificios del HPD durante el proceso de renovación?](#)
- [¿Son las viviendas en conglomerado una opción de reubicación?](#)
- [¿Cuándo se reubicará a los inquilinos y por cuánto tiempo?](#)
- [¿Los inquilinos tendrán que pagar un alquiler de reubicación y los costos de la mudanza?](#)

PROGRAMA COOPERATIVO DE VECINDARIO ASEQUIBLE (ANCP)

PREGUNTAS FRECUENTES

Inquilinos: Construcción y conversión en cooperativa

- [¿Tendrá la TA una participación en el diseño del edificio y sus unidades de vivienda?](#)
- [¿Pueden los accionistas realizar mejoras en su unidad?](#)
- [¿Cuáles son las responsabilidades del inquilino a la hora de convertir el edificio en una cooperativa?](#)
- [¿Estarán involucrados los residentes \(inquilinos\) en la selección de futuros accionistas?](#)
- [¿Puede un miembro de la familia seguir con la participación en la cooperativa?](#)

Capacitación para ser propietarios de viviendas

- [¿Por qué se ofrece capacitación para ser propietarios de viviendas?](#)
- [¿Con qué frecuencia se ofrecen las capacitaciones para ser propietarios de viviendas?](#)
- [¿Cuándo comenzarán las capacitaciones?](#)
- [¿Quién paga las capacitaciones para ser propietarios de viviendas?](#)

Financiación para el desarrollo

- [¿Cómo se financia la rehabilitación del edificio?](#)
- [¿El HPD le proporciona al desarrollador financiación previa al desarrollo?](#)
- [¿Qué es un préstamo permanente?](#)
- [¿Cuáles son los fondos para la subvención de la AHC?](#)
- [¿Qué gastos financia el presupuesto del desarrollo?](#)

Administrador de propiedades y agente de seguimiento

- [¿El desarrollador continuará administrando la propiedad después de que se convierta en una cooperativa?](#)
- [¿Cuáles son las responsabilidades del administrador de propiedades?](#)
- [¿Cuáles son las responsabilidades del agente de seguimiento?](#)
- [¿Una cooperativa puede seleccionar al agente de seguimiento?](#)

Venta de unidades desocupadas

- [¿Cuál es el precio de venta de las unidades desocupadas?](#)
- [¿Quién venderá las unidades desocupadas?](#)
- [¿Los ingresos por las ventas de las unidades son para el desarrollador?](#)
- [¿Dónde pueden los compradores interesados obtener una solicitud para las vacantes iniciales cuando deciden comprar?](#)

Conversión en cooperativa

- [¿Cuánto tiempo tarda en convertirse un edificio en una cooperativa?](#)
- [¿Qué pasa con el edificio si no se convierte en una cooperativa?](#)
- [¿El HPD continuará formando parte del proceso?](#)

Acuerdo regulatorio

- [¿Qué es un acuerdo regulatorio?](#)
- [¿Cuánto tiempo estarán sujetos los edificios a las restricciones regulatorias del HPD?](#)
- [¿Es obligatorio que el pago de mantenimiento de la cooperativa aumente con el paso del tiempo?](#)
- [¿Cuáles son las restricciones de reventa?](#)
- [¿Tienen estas cooperativas capital limitado?](#)
- [¿Qué sucede si la cooperativa viola los términos del acuerdo regulatorio de la cooperativa?](#)

PROGRAMA COOPERATIVO DE VECINDARIO ASEQUIBLE (ANCP)

PREGUNTAS FRECUENTES

Programa

P. ¿Qué es el Programa Cooperativo de Vecindario Asequible (ANCP)?

R. El Programa Cooperativo de Vecindario Asequible (Affordable Neighborhood Cooperative Program, ANCP) selecciona desarrolladores cualificados para rehabilitar propiedades multifamiliares ocupadas que están en condiciones precarias y que son propiedad de la ciudad y están administradas por el Programa de Alquiler Interino (Tenant Interim Lease, TIL), con el fin de crear cooperativas asequibles para hogares de ingresos bajos y medios. El ANCP ofrece préstamos a bajo interés para la rehabilitación de edificios del programa ANCP. Los recursos adicionales para la construcción y la financiación permanente pueden ser proporcionados, entre otros, por prestamistas institucionales privados y por los programas de la Affordable Housing Corporation (AHC) del estado de Nueva York. Todas las propiedades del ANCP son actualmente propiedad de la ciudad de Nueva York. Estas se transferirán a Restoring Communities HDFC (RC) cuando concluya el préstamo para construcción, y se trasladarán a una Housing Development Fund Corporation (HDFC) cooperativa recientemente formada tras la conversión en cooperativa después de finalizadas las renovaciones. La HDFC cooperativa es la entidad creada para ser propietaria del edificio, que se encuentra bajo la administración y propiedad de los accionistas de los apartamentos.

P. ¿Por qué estamos agrupando edificios para la remodelación?

R. La agrupación de edificios proporciona una economía de escala para cada proyecto, lo que resulta en una reducción general del costo de desarrollo y permite al ANCP rehabilitar más edificios al mismo tiempo.

P. Después de la construcción, ¿cada edificio será parte de una cooperativa de viviendas agrupadas?

R. No. Cada Asociación de Inquilinos (Tenant Association, TA) dentro de un grupo de desarrollo funcionará como una cooperativa individual separada de los otros edificios dentro del grupo de desarrollo, a menos que varios edificios formen una TA.

Programa de Alquiler Interino (TIL)

P. ¿Cuál es la función del coordinador del TIL del HPD del edificio?

R. El coordinador del edificio es un empleado del Departamento de Preservación y Desarrollo de Viviendas (Housing Preservation and Development, HPD) responsable de las funciones de administración de propiedades de un edificio del programa TIL, lo cual incluye la supervisión del cobro de los alquileres de la Asociación de Inquilinos (TA) y el control del cumplimiento de los requisitos del TIL (por ejemplo, presentaciones de informes financieros y elecciones anuales de la TA). Son el punto de contacto principal de los inquilinos en el HPD.

P. ¿El coordinador del TIL del HPD del edificio continuará involucrado con el edificio una vez que comience el proceso de desarrollo?

R. La función de los coordinadores de edificios del TIL permanecerá igual mientras el edificio esté bajo el programa TIL. Una vez que la propiedad del edificio se transfiera, luego de concluida la construcción, el gerente de proyectos del ANCP será el enlace entre el HPD, Restoring Communities HDFC (RC) y el desarrollador para facilitar la finalización del proyecto.

Restoring Communities Housing Development Fund Corporation (HDFC)

P. ¿Qué es Restoring Communities HDFC?

R. Restoring Communities HDFC (RC) es una entidad sin fines de lucro que colabora con el Departamento de Preservación y Desarrollo de Viviendas (HPD) de la ciudad de Nueva York en programas que buscan fomentar la estabilización de los vecindarios al permitir que los inmuebles tengan una transición eficaz del abandono físico y financiero a una propiedad responsable de terceros.

P. ¿Cuál es la función de Restoring Communities?

R. Durante la construcción, RC es el titular de los edificios. A través de un Acuerdo de Desarrollo y Administración de Sitios (Site Development & Management Agreement), RC aprueba las operaciones cotidianas y todas las obligaciones asociadas con la administración y rehabilitación del edificio, así como los requisitos de conversión en cooperativa para el desarrollador. RC, junto al HPD, supervisa el desempeño del desarrollador en las operaciones de construcción, la compleción oportuna del proyecto y las relaciones con la Asociación de Inquilinos. Además, juntos aseguran la presentación del plan de oferta cooperativa ante el fiscal general del estado de Nueva York y solicitan y administran los fondos para la subvención de la Affordable Housing Corporation (AHC).

P. ¿Por qué se utiliza a Restoring Communities como tercero para retener el título de propiedad?

R. RC se utiliza para proteger el interés del inquilino al convertirse en un miembro de la cooperativa y para mitigar cualquier posible conflicto de intereses que pueda surgir con la función del desarrollador durante el proceso de conversión.

PROGRAMA COOPERATIVO DE VECINDARIO ASEQUIBLE (ANCP)

PREGUNTAS FRECUENTES

Desarrollador

P. ¿Cuál es la función del desarrollador?

La función de un desarrollador seleccionado por el HPD para trabajar en un proyecto ANCP es la siguiente:

- Supervisar el desarrollo y la construcción de los sitios seleccionados de acuerdo con la hoja de condiciones del ANCP y cualquier otro término que requiera el HPD y los demás prestamistas.
- Coordinar las responsabilidades de la administración de propiedades según un acuerdo con Restoring Communities HDFS (RC) durante la construcción y durante al menos 1 año después de la conversión en cooperativa.
- Asegurar la conversión exitosa del edificio en una corporación cooperativa, lo que incluye, entre otros, la presentación del Plan de oferta cooperativa y la comercialización y venta de unidades desocupadas.
- Comercializar cualquier unidad desocupada de acuerdo con los lineamientos de comercialización del HPD y alquilar cualquier espacio no residencial del edificio, si corresponde.
- Comprometerse con los inquilinos existentes en lo relacionado a la administración de propiedades y al logro de los objetivos para la conversión en cooperativa.

P. ¿Cómo se elige un desarrollador para una propiedad?

R. Nuestros desarrolladores se eligieron a través de una solicitud de cualificaciones (Request for Qualifications, RFQ), que se emitió en otoño del 2015 y ya no está abierta. Las RFQ subsiguientes se publicarán de forma continua.

P. ¿Se venderán los edificios del TIL a los desarrolladores para que los usen para alquiler?

R. No, el desarrollador no será dueño de los edificios. La ciudad transferirá los edificios a RC, una organización sin fines de lucro que será dueña de los edificios durante el período de rehabilitación. Bajo la supervisión de RC y del HPD, el desarrollador administrará y rehabilitará los edificios. Durante el período de rehabilitación, el desarrollador recaudará el alquiler y pagará los gastos de construcción con los ingresos por alquiler. Una vez terminada la construcción, RC transferirá el edificio a una HDFS cooperativa recientemente creada y controlada por inquilinos. El edificio se convertirá simultáneamente en propiedad cooperativa.

P. ¿Cuándo se reembolsará al desarrollador su contribución de capital?

R. El capital del desarrollador se le reembolsará en la conversión, a través de la venta de las unidades desocupadas.

Inquilinos: Precio de compra para integrantes

P. ¿Cuál es el precio de compra para los inquilinos que ya viven en el edificio del TIL?

R. El precio de compra para los residentes existentes será de \$2,500 por apartamento (por participación cooperativa). Cada hogar solo está autorizado a comprar una unidad a este precio.

P. ¿Existe alguna ayuda para los inquilinos que no pueden pagar el precio de compra?

R. Los actuales residentes que lleguen o estén por debajo del 80% del ingreso medio del área (\$68,720 para una familia de 3 integrantes en 2017) y que estén al día con los pagos del alquiler (no más de 2 meses de mora), serán elegibles para un plan de ahorros para la compra de unidades. Este plan permite que los pagos de alquiler cobrados durante la construcción se desvíen a una cuenta de ahorros, hasta \$2,250 correspondientes al precio de compra de \$2,500. Las familias que reúnan los requisitos aún tendrán la obligación de contribuir con \$250 adicionales a la conversión en cooperativa para la compra de su unidad.

P. ¿Cuándo se requiere que los inquilinos existentes tengan los \$2,500 necesarios para comprar su participación en la cooperativa?

R. Los inquilinos deben tener sus \$2,500 aproximadamente 6 meses después de la terminación de la construcción.

P. Si un inquilino no compra la unidad, ¿puede permanecer en el edificio como inquilino?

R. Sí. Los residentes no compradores NO serán desalojados por no comprar su participación en la unidad. Sin embargo, un mínimo del 80% de los inquilinos existentes debe acordar comprar su participación en la unidad para convertir el edificio en una cooperativa. Si un edificio no se convierte en una cooperativa, todos los inquilinos volverán al edificio como inquilinos de alquiler estabilizado, y el HPD seleccionará el propietario adecuado para el edificio. En este caso, el nuevo propietario tendrá la obligación de celebrar un acuerdo regulatorio con el HPD, en el que se impongan restricciones de ingresos y de alquiler sobre la propiedad.

Inquilinos: Asequibilidad de mantenimiento

P. ¿Por qué el ANCP necesita la información de mis ingresos?

R. El HPD usa la información sobre los ingresos para preservar la vivienda para las familias de ingresos bajos a medios. Esto se realiza midiendo las tarifas de mantenimiento del edificio para maximizar la asequibilidad y la sostenibilidad de cada cooperativa

PROGRAMA COOPERATIVO DE VECINDARIO ASEQUIBLE (ANCP)

PREGUNTAS FRECUENTES

desarrollada. Asimismo, se usa la certificación de ingresos para determinar si un inquilino reúne los requisitos para un programa de ahorros para la compra de unidades.

P. ¿Qué es una tarifa de mantenimiento?

R. Se paga una tarifa de mantenimiento de forma mensual que cubre los gastos de funcionamiento del edificio individual, entre los que se incluyen gastos de suministro de agua y de cloaca, gastos de seguro, cancelación de préstamos, administración y monitoreo. Partes de esa tarifa también se destinarán a las cuentas de reserva de la cooperativa para financiar grandes reparaciones y las necesidades de cada edificio.

P. ¿Cuál será el costo de mantenimiento mensual para cada apartamento y cómo se calcula?

R. El mantenimiento se calcula de forma tal que la cooperativa pueda recibir los ingresos suficientes para cubrir los gastos de operación de la propiedad, y se basa en factores como costos operativos proyectados, contribuciones de reservas y costo mensual de hipoteca permanente. El mantenimiento debe realizarse de forma coherente dentro de la cooperativa, y se distribuye entre los accionistas en función de las unidades de superficie, número de dormitorios u otros métodos de distribución aprobados por el HPD. A fin de ayudar a los accionistas en los distintos niveles de ingresos para poder cubrir el pago de mantenimiento, el HPD puede ofrecer a los inquilinos la oportunidad de solicitar los beneficios de la Sección 8.

P. ¿Estará disponible la Sección 8 para los accionistas?

R. La asistencia de alquiler de la Sección 8 puede estar disponible para aquellas personas que califiquen para cubrir los cargos de mantenimiento en la medida en que excedan el 30% de los ingresos mensuales de su hogar. A continuación, se encuentran las pautas de ingresos generales según la Sección 8: [Elegibilidad conforme a la Sección 8](#). Las solicitudes se entregarán a las familias que reúnen los requisitos de ingresos, en caso de estar disponibles, una vez que regresen a la propiedad rehabilitada. La Asistencia de Pago Provisional (Interim Payment Assistance, IPA) no estará disponible para los accionistas.

P. ¿Cuánto tiempo tarda en entrar en vigor la Sección 8?

R. En promedio, puede tardar de 3 a 6 meses desde la fecha de solicitud para que los residentes reciban los beneficios de la Sección 8. Este cronograma depende de que el residente presente los documentos completos de manera oportuna.

Inquilinos: Administración del edificio durante la construcción

P. ¿Será necesario que la Asociación de Inquilinos (TA) renuncie a su arrendamiento neto con la ciudad?

R. Sí. El arrendamiento neto termina (una vez que se haya emitido un aviso de treinta días) cuando la propiedad haya sido transferida a Restoring Communities, al terminarse el préstamo para la construcción.

P. ¿Pueden los miembros de la junta directiva seguir recibiendo el pago de una tarifa administrativa una vez que la propiedad se transfiera a Restoring Communities?

R. No. Una vez que la ciudad haya terminado el arrendamiento neto, la junta directiva ya no recibirá el pago de una tarifa administrativa. Después de que Restoring Communities (RC) transfiera el edificio a la HDFC cooperativa, será necesario que la cooperativa cuente con un tercero que lleve adelante la administración. El desarrollador se mantendrá como administrador de propiedades durante el primer año posterior a la conversión en cooperativa. Una vez transcurrido este período, la HDFC cooperativa puede continuar con la compañía externa de administración de la propiedad o cambiar a otra, con la autorización por escrito del HPD.

P. ¿Qué sucederá con los fondos para gastos de funcionamiento de la cuenta corriente?

R. Durante la construcción, el Departamento de Preservación y Desarrollo de la Vivienda (Department of Housing Preservation and Development, HPD) conservará los fondos para gastos operativos para fines de salvaguardia, ya que el desarrollador es responsable de los costos operativos durante la construcción. Si de otro modo surge la necesidad de pagar desde la cuenta para gastos operativos, los residentes deben enviar las facturas al desarrollador. Se proporcionará a los inquilinos una lista de los gastos elegibles durante el período de construcción. Después de la construcción, los fondos para gastos operativos se depositarán en una cuenta para gastos operativos controlada por la cooperativa. Además de la cuenta para gastos operativos restante, también se establecerá una cuenta de reserva para gastos operativos en la conversión de la cooperativa, la cual se ajusta a seis meses de los costos operativos proyectados y seis meses de servicio permanente de la deuda hipotecaria. Los sorteos de la reserva para gastos operativos requerirán la aprobación por escrito del HPD.

Inquilinos: Reubicación

P. ¿Se reubicará a los inquilinos en edificios del HPD durante el proceso de renovación?

R. No. Los inquilinos serán reubicados en unidades temporales que proporcionará el desarrollador. El desarrollador se esforzará en

PROGRAMA COOPERATIVO DE VECINDARIO ASEQUIBLE (ANCP)

PREGUNTAS FRECUENTES

proporcionar unidades para la reubicación que tengan la misma cantidad de dormitorios y estén dentro de la misma comunidad.

P. ¿Son las viviendas en conglomerado una opción de reubicación?

R. Las viviendas en conglomerado o la mudanza a otra unidad dentro del edificio durante la construcción no son una opción de preferencia para las propiedades del ANCP, ya que más del 95% de los edificios requieren una importante rehabilitación, incluso el reemplazo de vigas. Además, se prevé que los edificios de un grupo comiencen la construcción al mismo tiempo para que los inquilinos no puedan reubicarse dentro del grupo.

P. ¿Cuándo se reubicará a los inquilinos y por cuánto tiempo?

R. Normalmente, el desarrollador reubicará a los inquilinos aproximadamente 3 meses antes de comenzar la construcción. Se espera que los inquilinos sean reubicados durante un período de aproximadamente 18 a 24 meses después de que la construcción haya comenzado y que regresen al edificio una vez que esta se complete y se reciba el Certificado de Ocupación Temporal.

P. ¿Los inquilinos tendrán que pagar un alquiler de reubicación y el costo de la mudanza?

R. Los inquilinos que se reubiquen continuarán pagando el mismo alquiler TIL. Cualquier diferencia en el alquiler entre el alquiler actual del inquilino y el alquiler de la unidad de reubicación, así como los costos de mudanza, no están a cargo de los inquilinos, sino que serán parte del presupuesto de construcción.

Inquilinos: Construcción y conversión en cooperativa

P. ¿Tendrá la TA una participación en el diseño del edificio y sus unidades de vivienda?

R. Sí. El HPD y el desarrollador buscarán la participación de la TA. Se hará todo lo financieramente posible para atender las preocupaciones de la TA sobre el diseño del edificio renovado con respecto a factores como el tamaño del apartamento y la ubicación, sobre todo cuando se hayan producido cambios en el tamaño de las familias. El nuevo diseño del edificio deberá estar conforme a lo dispuesto por el HPD, el Departamento de Construcción (Department of Building, DOB) y otras regulaciones aplicables, por lo que la disposición de las unidades queda sujeta a cambios.

P. ¿Pueden los accionistas realizar mejoras en su unidad?

R. Los accionistas pueden cambiar el acabado y los accesorios de su unidad después de que la construcción esté completa (es decir: gabinetes, pintura, pisos y azulejos). Cualquier cambio estructural por renovación o alteración (es decir: redireccionamiento de tuberías, agregado de una pared) necesitará la aprobación de la junta directiva, como se explica en el contrato de arrendamiento de propiedad.

P. ¿Cuáles son las responsabilidades del inquilino a la hora de convertir el edificio en una cooperativa?

R. Los inquilinos existentes son responsables de seguir la regla del 80% para que se pueda convertir el edificio en una cooperativa:

- El 80% de los inquilinos existentes debe estar al día con su alquiler (no más de 2 meses de atraso).
- El 80% de los inquilinos existentes debe comprar su participación en la cooperativa por \$2,500.
- El 80% de los inquilinos existentes debe asistir a las capacitaciones para ser propietarios de viviendas.

P. ¿Estarán involucrados los residentes (inquilinos) en la selección de futuros accionistas?

R. Antes de la conversión en cooperativa, el departamento de Comercialización del HPD y el desarrollador realizarán un sorteo para vender cualquier vacante después de que la construcción esté completa. Después de producidas las primeras ventas, las ventas siguientes serán administradas por la junta directiva de la cooperativa y supervisadas por el agente de seguimiento de la cooperativa. El proceso de selección en ambos casos debe cumplir con las directrices federales de Vivienda Justa, las directrices de comercialización del HPD y el acuerdo regulatorio de la cooperativa.

P. ¿Puede un miembro de la familia seguir con la participación en la cooperativa?

R. Sí. Antes de la finalización, un cónyuge o un hijo puede solicitar la sucesión, siempre y cuando forme parte de la composición del hogar en el momento del cierre de préstamo para la construcción. Después de este tiempo, las acciones individuales de la cooperativa pueden transferirse a un cónyuge o hijo a través de un documento de autorización válido (los residentes de la cooperativa deben cumplir con los estándares de vivienda asequible que se establecieron para la cooperativa).

Capacitación para ser propietarios de viviendas

P. ¿Por qué se ofrece capacitación para ser propietarios de viviendas?

R. Las capacitaciones se proporcionan para dar a los inquilinos la información necesaria para poseer y administrar una cooperativa de unidades residenciales de forma correcta.

P. ¿Con qué frecuencia se ofrecen las capacitaciones para ser propietarios de viviendas?

PROGRAMA COOPERATIVO DE VECINDARIO ASEQUIBLE (ANCP)

PREGUNTAS FRECUENTES

- R. Las capacitaciones se extenderán durante el período de construcción. El proveedor de la capacitación trabajará con el horario de los inquilinos.
- P. ¿Cuándo comenzarán las capacitaciones?**
- R. Una vez que los inquilinos sean reubicados y la construcción haya comenzado, el desarrollador iniciará un contrato con un proveedor de capacitaciones por al menos ocho (8) clases de capacitación. Se debe asistir a las ocho clases antes de la conversión. El desarrollador notificará a los inquilinos sobre las capacitaciones.
- P. ¿Quién paga las capacitaciones para ser propietarios de viviendas?**
- R. El costo de la capacitación se integra al presupuesto de construcción.

Financiación para el desarrollo

P. ¿Cómo se financia la rehabilitación del edificio?

R. El desarrollo del ANCP se financia tanto con deuda pública como privada, y con la venta de unidades ocupadas y desocupadas. Además, si las unidades son elegibles según los ingresos, el edificio/agrupamiento puede recibir fondos de subvención de la Affordable Housing Corporation (AHC) del estado de Nueva York, que pueden utilizarse como fondos de financiación del edificio.

P. ¿El HPD le proporciona al desarrollador financiación previa al desarrollo?

R. El HPD no proporciona financiación previa al desarrollo. Cualquier préstamo previo al desarrollo es responsabilidad del desarrollador.

P. ¿Qué es un préstamo permanente?

R. El préstamo permanente es la hipoteca del edificio y consiste en el préstamo del banco privado y el préstamo del HPD. Este préstamo se pagará por más de 30 años (amortizado) con una parte del mantenimiento mensual y con cualquier pago de arrendamiento en caso de que el edificio tenga espacio comercial disponible. Los pagos de cancelación del préstamo del HPD pueden aplazarse, y se pueden acumular intereses.

P. ¿Cuáles son los fondos para la subvención del AHC?

R. La Affordable Housing Corporation (AHC) del estado de Nueva York crea oportunidades de ser propietarios de viviendas para las familias con ingresos bajos y medios, al proporcionar subsidios a organizaciones gubernamentales, sin fines de lucro y caritativas para ayudar a subsidiar el costo de casas nuevas y para la renovación de viviendas existentes. Las subvenciones no se dan directamente a compradores de viviendas o propietarios individuales; sin embargo, ayudan a subsidiar el precio de la casa para el comprador de la vivienda. Los beneficiarios son responsables, a su vez, de asegurar que los compradores de viviendas o los propietarios de viviendas sean calificados por sus ingresos y, si no, beneficiarios elegibles para fondos del programa. Restoring Communities es el beneficiario designado que solicitará la subvención en nombre de los accionistas.

P. ¿Qué gastos financia el presupuesto del desarrollo?

R. Entre otros gastos, el presupuesto del desarrollo cubrirá los costos relacionados con la rehabilitación de edificios, la reubicación de inquilinos, la capacitación de inquilinos y el financiamiento de las reservas iniciales para gastos operativos de la futura cooperativa.

Administrador de propiedades y agente de seguimiento

P. ¿El desarrollador continuará administrando la propiedad después de que se convierta en una cooperativa?

R. El desarrollador continuará administrando la propiedad por un mínimo de un año después de la conversión en cooperativa. Después de un año, la HDFC cooperativa tendrá la opción de mantener al desarrollador como administrador de propiedades o seleccionar un nuevo administrador de propiedades. Es un requisito que la propiedad tenga una administración independiente conforme a las restricciones del acuerdo regulatorio del edificio. El HPD debe aprobar cualquier cambio de los administradores de la propiedad durante el período regulatorio.

P. ¿Cuáles son las responsabilidades del administrador de propiedades?

R. El administrador cobrará los gastos de mantenimiento y otros cargos aplicables a los accionistas. También revisará los arrendamientos comerciales para asegurarse de que la cooperativa esté obteniendo un valor razonable por el espacio.

P. ¿Cuáles son las responsabilidades del agente de seguimiento?

R. El agente de seguimiento aprueba las ventas, los arrendamientos y los subarrendamientos; emite certificados de acciones a nuevos accionistas, aprueba retiros de la cuenta de reserva, certifica elecciones anuales y aprueba planes de capacitación para la junta directiva e incluso para los accionistas, si es necesario. El agente de supervisión también tiene la responsabilidad de ayudar a la junta a determinar si un accionista ha violado una parte del acuerdo regulatorio.

PROGRAMA COOPERATIVO DE VECINDARIO ASEQUIBLE (ANCP)

PREGUNTAS FRECUENTES

P. ¿Una cooperativa puede seleccionar al agente de seguimiento?

R. El desarrollador seleccionará al agente de seguimiento inicial de la cooperativa. Después del primer año de operaciones de la cooperativa, esta puede elegir reemplazar a este agente, con la aprobación del HPD.

Venta de unidades desocupadas

P. ¿Cuál es el precio de venta de las unidades desocupadas?

R. El precio de venta para la venta inicial de una unidad desocupada se determinará por la cantidad necesaria para cubrir ciertas partes de la deuda de construcción. A partir del 2017, el precio promedio de una unidad de 2 habitaciones en este programa es de \$270,000. Todos los precios de venta propuestos se comparan con una estimación reciente y se establecen por debajo de los precios de venta del mercado.

P. ¿Quién venderá las unidades desocupadas?

R. El desarrollador comercializará y venderá las unidades desocupadas iniciales de acuerdo con los lineamientos de comercialización del HPD. Los posibles accionistas de las unidades desocupadas iniciales se postularán para las vacantes y serán seleccionados por medio de la lotería. Por lo tanto, los aportes de los accionistas existentes son limitados. Las unidades que se revendan serán vendidas por el accionista y el agente de seguimiento. Los accionistas podrán participar en la venta de unidades revendidas.

P. ¿Los ingresos por las ventas de las unidades son para el desarrollador?

R. No. Los ingresos por la venta de las unidades ocupadas y desocupadas iniciales ayudan a financiar los costos de construcción y, generalmente, se destinan a pagar la hipoteca del edificio. Los ingresos de una unidad de reventa se dividirán entre la cooperativa (tarifa de transferencia), el préstamo del HPD y el vendedor.

P. ¿Dónde pueden los compradores interesados obtener una solicitud para las vacantes iniciales cuando deciden comprar?

R. Las unidades desocupadas iniciales se anunciarán en el sitio web del HPD bajo el título *Homeownership* (Propiedad de viviendas).

Conversión en cooperativa

P. ¿Cuánto tiempo tarda en convertirse un edificio en una cooperativa?

R. En promedio, tenemos un presupuesto para un año de desarrollo previo, 18 meses de construcción/rehabilitación y 6 meses para la comercialización y arrendamiento de unidades. Por lo tanto, transcurrirán aproximadamente entre 3 y 3 años y medio desde la asignación inicial de un proyecto hasta la conversión de la cooperativa. El edificio se convertirá en una propiedad cooperativa después de que se haya completado la construcción, la financiación de la construcción se haya convertido en financiación permanente, y cuando el edificio se transfiera a la HDPC cooperativa controlada por inquilinos.

P. ¿Qué pasa con el edificio si no se convierte en una cooperativa?

R. El edificio se convertirá en un edificio de alquiler y será vendido a un propietario para que funcione como una propiedad de alquiler controlado según un acuerdo regulatorio del HPD. El desarrollador que rehabilita el edificio no puede convertirse en el propietario en caso de un alquiler alternativo. Se seleccionará a un nuevo desarrollador para ser propietario del edificio en alquiler.

P. ¿El HPD continuará formando parte del proceso?

R. Sí. El HPD participará en la aprobación del diseño, la financiación de la rehabilitación, la aprobación de los trabajos de rehabilitación y en el proceso de conversión en cooperativa. Además, la unidad de Administración de Bienes Inmuebles (Asset Property Management) del HPD estará involucrada durante el período de acuerdo regulatorio.

Acuerdo regulatorio

P. ¿Qué es un acuerdo regulatorio?

R. Un acuerdo regulatorio es un contrato entre la cooperativa y la ciudad de Nueva York que describe ciertas restricciones y requisitos legales con el objetivo de asegurar la asequibilidad continua de la cooperativa.

P. ¿Cuánto tiempo estarán sujetos los edificios a las restricciones regulatorias del HPD?

R. Por un mínimo de 30 años, después de la fecha de conversión en cooperativa.

P. ¿Es obligatorio que el pago de mantenimiento de la cooperativa aumente con el paso del tiempo?

R. Sí. A fin de garantizar que los costos operativos de la cooperativa estén cubiertos por los ingresos de mantenimiento recibidos, será necesario que estos últimos aumenten anualmente en un mínimo del 2%.

P. ¿Cuáles son las restricciones de reventa?

PROGRAMA COOPERATIVO DE VECINDARIO ASEQUIBLE (ANCP)

PREGUNTAS FRECUENTES

R. Las restricciones de reventa incluirán precios de venta máximos, restricciones de ingresos para nuevos compradores, limitaciones en beneficios de ingresos netos por ventas y límites de activos.

P. ¿Tienen estas cooperativas capital limitado?

R. Sí. Para mantener la asequibilidad, las unidades se venden a precios inferiores a los del mercado y están sujetas a limitaciones en la cantidad de capital o ganancia que pueden recibir en la reventa de sus unidades. Estas limitaciones se establecen en el acuerdo regulatorio.

P. ¿Qué sucede si la cooperativa viola los términos del acuerdo regulatorio de la cooperativa?

R. La propiedad del HPD será transferida a la HDPC cooperativa controlada por inquilinos recién formada por el precio de \$1. El valor estimado del edificio, menos el precio de venta de \$1, se documentará en una nota de observancia e hipoteca. El valor documentado en la nota de observancia e hipoteca solo será pagadero si la cooperativa no cumple los términos del acuerdo regulatorio. El valor documentado en la nota de observancia e hipoteca desaparecerá una vez finalizado el período del acuerdo regulatorio.